

Informatiebrief aan de Raad

062

Zaaknummer: Z/26/113041
Datum: 23 juli 2026
Onderwerp: Uitspraak rechtbank nietigverklaring koopovereenkomst
Bijlage(n): Beschikking Rechtbank Den Haag

Geachte Raad,

De gemeente Wassenaar heeft in juli 2025 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden van de Draf- en Renbaan Duindigt om grondspeculatie als gevolg van de aangekondigde executieveiling te voorkomen. Het gebied vormt een belangrijke groene buffer tussen Wassenaar en Den Haag en moet als zodanig worden beschermd.

Na de vestiging van het voorkeursrecht hebben de Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) en de Stichting Villa Betty (SVB) echter een koopovereenkomst gesloten voor gronden waarop dit voorkeursrecht rust. Deze overeenkomst is niet met de gemeente gedeeld ondanks herhaaldelijke verzoeken. Vanwege het gevestigde voorkeursrecht heeft de gemeente de rechtbank Den Haag verzocht deze koopovereenkomst nietig te verklaren.

Pas na een verzoek van de rechtbank is de inhoud van de koopovereenkomst gedeeltelijk aan de gemeente verstrekt. Op basis van de tijdens de procedure gedeelde koopovereenkomst oordeelt de rechtbank in haar beschikking dat de gesloten koopovereenkomst geen afbreuk doet aan het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht, omdat levering van de gronden niet kan plaatsvinden zolang dit voorkeursrecht van kracht is. Daarmee behoudt de gemeente het eerste recht van koop en houdt zij regie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dit is in lijn met het door uw raad op 22 september 2025 bekrachtigde voorkeursrecht, de uitvoer van de op 20 augustus 2025 aangenomen motie 359 'Toekomst Duindigt' en de op 23 januari 2026, in lijn met motie 359, met uw raad gedeelde ruimtelijke scenario's voor het gebied.

Uit deze overeenkomst blijkt verder dat de door SVB voorgenomen woningbouwontwikkeling direct is gekoppeld aan de aankoopprijs van de gronden:

Verkoper bedingt van koper, dat koper [zwartgelakt] voor het voorliggende plan bij de gemeente Wassenaar nog een nadere betaling aan de Stichting Nederlandse Draf en Rensport zal doen ten bedrage van twee miljoen euro (€ 2.000.000,--) voor de bouw van [zwartgelakt] woningbouw,

zonder [zwartgelakt] afdrachten. Indien er geen omgevingsvergunning voor [zwartgelakt] woningbouw verleend wordt, maar voor [zwartgelakt] woningbouw, dan zal koper pro rato vanaf [zwartgelakt] woningbouw een bedrag van [zwartgelakt] woningbouw als nadere betaling vergoeden aan de Stichting Nederlandse Draf en Rensport (hierna: SNDR), tot een maximum van [zwartgelakt] woningbouw. (...)

Het niet of in mindere mate doorgang vinden van de woningbouw zou ook van invloed kunnen zijn op de revitalisering van de renbaan. Hier wordt in de akte van RESOR advocaten, namens de SBRD en SVB ingediend tijdens de procedure ter overlegging van de producties, ook aan gerefereerd met de zinsnede:

Mocht het voorkeursrecht worden vernietigd, dan heeft de zwartgelakte informatie ook direct invloed op een toekomstig ontwikkelproces. De Gemeente zal deze informatie ongetwijfeld betrekken in haar besluitvorming over de woningbouw planvorming – waardoor er mogelijk minder woningbouw zal worden vergund als in de door de gemeenteraad vastgestelde kaders evenals de positieve wenselijkheidsscan. In dat geval lijden zowel SBRD en NDR als Villa Betty B.V. schade: SBRD en NDR omdat de koopprijs lager uitvalt en Villa Betty B.V. omdat de omvang van de projectontwikkeling zou worden beperkt en zij wel de verplichting heeft voor hoge revitaliseringskosten van voor de renbaan.

Hoewel de rechtbank heeft bevestigd dat het voorkeursrecht van de gemeente van kracht blijft en de koopovereenkomst het voorkeursrecht niet aantast, kan de gemeente zich niet vinden in onderdelen van de overwegingen die aan de uitspraak ten grondslag liggen.

De gemeente verwerpt nadrukkelijk de, op beweringen van de SBRD gebaseerde en ongefundeerde, suggestie dat zij zou hebben aangestuurd op een faillissement van de renbaan. Dat is evident onjuist. Het voorkeursrecht is uitsluitend gevestigd om grondspeculatie te voorkomen en het groene karakter van het gebied te beschermen. Daarnaast is de gemeente van mening dat het voorkeursrecht wel degelijk met voeten is getreden met het sluiten van de koopovereenkomst, aangezien er door de gesloten koopovereenkomst geen afspraken met de gemeente Wassenaar gemaakt kunnen worden over de verkoop en levering van de gronden aan de gemeente. Dit is ook in lijn met een eerder oordeel van de rechtbank Den Haag uit 2007 in een vergelijkbare zaak¹ waarin een koopovereenkomst, geldleningsovereenkomst en hypotheekovereenkomst, gesloten na het gevestigde voorkeursrecht, wel degelijk de strekking hadden afbreuk te doen aan het voorkeursrecht van de gemeente gezien het feit dat de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de percelen tenminste in enigerlei mate was overgedragen.

¹ [ECLI:NL:RBSGR:2007:BB8747, voorheen LJN BB8747, Rechtbank 's-Gravenhage, 289052 - HA RK 07-628](#)

Uit vaste rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat een koopovereenkomst die niet voldoet aan de wettelijke eisen die gelden voor een uitzondering op de aanbiedingsplicht, nietig kan worden verklaard. De rechtbank heeft dit miskend. De gemeente Wassenaar zal dan ook in hoger beroep gaan tegen de beschikking van de rechtbank.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

mr. N.D. Valkenburg – Gunning,
loco-gemeentesecretaris

L.N.M. van Doeveren MSc.,
loco-burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.